
BAIL COMMERCIAL — FIXATION DU LOYER DE RENOUVELLEMENT

Comment fixer le loyer de renouvellement d'un bail commercial ?

Le renouvellement d'un bail commercial est rarement l'occasion d'une simple reconduction à l'identique. C'est aussi, souvent, une renégociation du loyer. Mais cette renégociation n'est pas libre : elle obéit à un cadre légal précis, organisé autour du concept de valeur locative, d'un mécanisme de plafonnement et d'un jeu de causes de déplafonnement. Comprendre ces règles est indispensable pour tout bailleur ou preneur qui aborde cette étape stratégique.

1. La valeur locative : le référentiel légal

Le principe est posé à l'article L.145-33 du Code de commerce : le loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative.¹ Cette valeur locative est déterminée d'après cinq éléments que le texte énumère de façon exhaustive.²

Les cinq éléments légaux de la valeur locative :

1°	Les caractéristiques du local considéré	Surface, état général, configuration, situation dans l'immeuble, équipements.
2°	La destination des lieux	L'activité autorisée par le bail ; une destination élargie peut majorer la valeur locative.
3°	Les obligations respectives des parties	Qui prend en charge les travaux, la taxe foncière, les grosses réparations ? Chaque charge transférée au preneur minore la valeur locative.
4°	Les facteurs locaux de commercialité	Fréquentation, accessibilité, attractivité du secteur géographique.
5°	Les prix pratiqués dans le voisinage	Valeur de référence comparative pour des locaux de caractéristiques équivalentes.

Pour les prix pratiqués dans le voisinage, les textes réglementaires précisent que la comparaison doit porter sur des locaux équivalents au regard de l'ensemble des éléments pertinents.³ En pratique, cette recherche de termes de comparaison constitue l'une des missions principales de l'expert judiciaire désigné par le juge des loyers commerciaux.

¹C.com., art. L.145-33.

²C.com., art. R.145-3 à R.145-8.

³C.com., art. R.145-6 : « Les prix couramment pratiqués dans le voisinage par unité de surfaces concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments qui servent à la détermination de la valeur locative. »

2. Le mécanisme de plafonnement

Si la valeur locative est le référentiel théorique, le droit positif y apporte une correction protectrice pour le preneur : le plafonnement. En principe, le loyer de renouvellement ne peut pas excéder la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) intervenue depuis le précédent loyer contractuellement fixé.⁴

La loi Pinel du 18 juin 2014⁵ a renforcé ce dispositif en ajoutant un mécanisme de lissage : lorsque le loyer se trouve fixé à la valeur locative déplafonnée, la hausse qui en résulte ne peut excéder 10 % du loyer de l'année précédente.⁶

Nota bene : Il convient de noter que ce plafond avait été temporairement abaissé à 3,5 % par an pour les PME, en réponse au contexte inflationniste de 2022-2023.⁷ Cette mesure d'urgence, arrivée à échéance au 1er trimestre 2024, n'est plus applicable.

3. Le déplafonnement : quand la valeur locative s'applique pleinement

Le plafonnement n'est pas absolu. Plusieurs causes permettent de le faire tomber et d'amener le loyer à la valeur locative réelle, à la hausse comme à la baisse.

A. La modification notable des éléments de la valeur locative

Lorsqu'un ou plusieurs des éléments légaux de la valeur locative (caractéristiques du local, destination, obligations des parties, facteurs locaux de commercialité) ont subi une modification notable depuis la précédente fixation du loyer, le déplafonnement peut être demandé.⁸ La jurisprudence est constante : la modification doit être réelle et significative, et sa preuve incombe entièrement à la partie qui l'invoque.

B. La durée du bail supérieure à neuf ans

Si la durée du bail expiré est supérieure à neuf ans, le loyer de renouvellement est fixé à la valeur locative sans plafonnement.⁹ Cette durée peut résulter d'une clause contractuelle ou, comme la jurisprudence l'a précisé, de la seule tacite prolongation du bail.

⁴C.com., art. L.145-34, al. 1.

⁵Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel.

⁶C.com., art. L.145-34, al. 4 : « Lorsque, par l'effet d'une clause du contrat ou d'une disposition légale, la durée du bail est supérieure à neuf ans ou lorsque, par application de l'alinéa précédent, le loyer se trouve fixé à la valeur locative, les variations de loyer qui en résultent ne peuvent, en cours de bail, conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

⁷Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, art. 14 : plafonnement temporaire de la variation annuelle de l'ILC et de l'ILAT à 3,5 % pour les PME. Ce plafond a pris fin au 1er trimestre 2024.

⁸C.com., art. L.145-34, al. 3 : déplafonnement si modification notable d'un des éléments de la valeur locative visés aux 1° à 4° de l'art. L.145-33.

⁹C.com., art. L.145-34, al. 2 : déplafonnement si la durée du bail expiré est supérieure à neuf ans.

⚠ Point de vigilance — Cass. 3e civ., 16 octobre 2025, n° 23-23.834 (publié au Bulletin)

Les faits : Un bail conclu en 2001 pour neuf ans s'était poursuivi en tacite prolongation, de sorte que sa durée totale dépassait douze ans à la date du renouvellement.

Le locataire soutenait que le mécanisme de lissage à 10 % par an instauré par la loi Pinel devait s'appliquer au déplaçonnement résultant de cette durée.

La décision : La Cour de cassation refuse d'appliquer le lissage : le mécanisme d'étalement ne joue que si la durée contractuelle est supérieure à neuf ans ou en cas de modification notable des éléments de la valeur locative. Il ne s'applique pas à un bail de neuf ans simplement prolongé tacitement au-delà de douze ans.¹⁰

Conséquence pratique : Un locataire dont le bail a été simplement laissé en tacite prolongation au-delà de douze ans peut se voir imposer un loyer fixé d'emblée à la valeur locative réelle, sans étalement annuel. L'enjeu financier peut être considérable, notamment pour les hôtels dont la valeur locative aura évolué significativement.¹¹

4. L'impact des obligations des parties sur la valeur locative

Le troisième élément légal, à savoir les obligations respectives des parties est souvent sous-estimé lors de la fixation du loyer de renouvellement.

Il fait pourtant l'objet d'une jurisprudence nourrie.¹²

A. La taxe foncière transférée au preneur

Il est fréquent en pratique que le bail commercial mette la taxe foncière à la charge du locataire, alors qu'elle incombe légalement au bailleur. Cette clause a des conséquences directes sur la valeur locative.

Dans un arrêt du 8 février 2024, la Cour de cassation a rappelé avec netteté ce principe : les obligations normalement à la charge du bailleur et transférées contractuellement au preneur constituent un facteur de diminution de la valeur locative.¹³ La Cour a en particulier rejeté l'argument selon lequel cette pratique serait tellement répandue

¹⁰Cass. 3e civ., 16 oct. 2025, n° 23-23.834, FS-B, publié au Bulletin (aff. SCI Foch c/ Sté Monoprix Exploitation). Solution confirmée sur le fond : Cass. 3e civ., 12 oct. 2025, n° 23-23.834 – cf. commentaire Gide Loyrette Nouel, 21 oct. 2025 ; Gazette du Palais, 18 nov. 2025.

¹¹Conseil constitutionnel, 7 mai 2020, n° 2020-837 QPC : validation du mécanisme de lissage instauré par la loi Pinel, avec précision que les parties peuvent y déroger.

¹²C.com., art. R.145-8 : « Sont notamment pris en compte les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire, les obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages, les conditions d'entrée dans les lieux comparées à celles des locaux dont les prix sont connus. »

¹³Cass. 3e civ., 8 févr. 2024, n° 22-24.268, F-D, inédit (CA Montpellier, cassée) : la Cour réaffirme que les obligations normalement à la charge du bailleur et transférées au preneur constituent un facteur de diminution de la valeur locative, et rejette l'argument tiré de l'usage courant du secteur.

dans certains secteurs qu'elle ne pourrait plus être analysée comme un avantage anormal pour le bailleur.

Cette solution a été réaffirmée en 2026 dans le cadre de la fixation de l'indemnité d'occupation statutaire, confirmant son caractère de principe général.¹⁴

B. Les autres charges et travaux transférés

Le même raisonnement s'applique à toute obligation normalement à la charge du bailleur qui aurait été contractuellement déléguée au preneur : grosses réparations (art. 606 C.civ.), travaux de mise aux normes, charges de copropriété relevant du bailleur... Chaque transfert peut justifier un abattement proportionné sur la valeur locative.

À l'inverse, certaines obligations imposées au locataire au-delà de la loi et des usages peuvent également influencer le calcul — mais dans le sens d'une réduction de valeur, dès lors qu'elles alourdissent significativement sa charge d'exploitation.

5. Le cas particulier des locaux monovalents : le renvoi aux usages professionnels

Pour certains locaux construits et aménagés pour un usage unique — hôtels, cinémas, cliniques, stations-service — les cinq critères légaux se révèlent inadaptés : ils présupposent un marché locatif de référence qui n'existe pas pour ces catégories d'immeubles.

Le législateur en a tiré les conséquences : l'article R.145-10 du Code de commerce prévoit que la valeur locative de ces locaux dits « *monovalents* » est déterminée par référence aux usages observés dans la branche d'activité considérée.¹⁵ C'est ce texte qui fonde l'application de la méthode hôtelière pour les établissements d'hébergement — méthode spécifique qui fera l'objet des articles suivants de cette série.

6. Le rôle du Juge des Loyers Commerciaux et de l'expert judiciaire

En l'absence d'accord amiable, les parties peuvent saisir la Commission Départementale de Conciliation, dont l'avis est consultatif.¹⁶ À défaut de conciliation, le litige est porté devant le Juge des Loyers Commerciaux (JLC), magistrat désigné au sein du Tribunal Judiciaire.¹⁷

Le juge dispose du pouvoir de désigner un expert judiciaire, chargé de déterminer la valeur locative selon les règles applicables à la catégorie de locaux en cause.¹⁸ Dans

¹⁴Cass. 3e civ., 29 janv. 2026, n° 24-17.227 : même solution appliquée au calcul de l'indemnité d'occupation statutaire.

¹⁵C.com., art. R.145-10 : « Pour les locaux construits en vue d'une utilisation unique, la valeur locative est déterminée par voie d'accord amiable ou judiciaire, notamment en fonction des usages observés dans la branche d'activité considérée. »

¹⁶C.com., art. L.145-35 à L.145-37 : procédure devant la commission départementale de conciliation. La commission rend un avis motivé dans un délai de trois mois.

¹⁷C.com., art. R.145-23 : le juge des loyers commerciaux est le président du tribunal judiciaire ou le juge délégué par lui.

¹⁸C.com., art. R.145-25 : le juge désigne l'expert, fixe sa mission et le délai dans lequel il doit déposer son rapport.

le cadre d'un bail hôtelier, l'expert appliquera la méthode hôtelière, en tenant compte des spécificités de l'établissement, des données sectorielles et des clauses particulières du bail.

Le rapport d'expertise est éclairant mais non contraignant : le juge conserve son pouvoir souverain d'appréciation. Il peut s'écarter des conclusions de l'expert, notamment sur les correctifs à appliquer.

EN RESUME

Situation	Règle applicable
Bail de 9 ans, aucune modification notable	Loyer plafonné à la variation de l'ILC ou de l'ILAT
Modification notable d'un élément de la valeur locative	Déplafonnement possible → loyer fixé à la valeur locative + lissage à 10 %/an
Bail contractuellement > 9 ans	Déplafonnement → loyer fixé à la valeur locative + lissage à 10 %/an
Bail de 9 ans prolongé tacitement > 12 ans (Cass. oct. 2025)	Déplafonnement SANS lissage → hausse immédiate à la valeur locative
Local monovalent (hôtel, clinique...)	Valeur locative déterminée d'après les usages de la branche (méthode hôtelière)

À retenir pour les bailleurs : La tacite prolongation au-delà de douze ans ouvre un droit au déplafonnement intégral et immédiat depuis l'arrêt d'octobre 2025. C'est une opportunité de revalorisation significative du loyer, mais elle suppose d'avoir anticipé la date à laquelle ce seuil est atteint.

À retenir pour les preneurs : La tacite prolongation est un piège. Une mauvaise gestion des délais peut priver le locataire de la protection du lissage et l'exposer à une hausse de loyer immédiate et massive. Tout preneur en situation de tacite prolongation depuis plus de douze ans doit consulter sans délai.

BDD AVOCATS accompagne bailleurs et preneurs dans la fixation du loyer de renouvellement : analyse des causes de déplafonnement, assistance à l'expertise judiciaire et représentation devant le Juge des Loyers Commerciaux.